
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.593,00	13



INCARICO

All'udienza del 26/03/2023, il sottoscritto Geom. Di Mambro Giulio, con studio in Via Cesare Lombroso, 4 - 03043 - Cassino (FR), email info@studiodimambro.191.it, PEC giulio.dimambro@geopec.it, Tel. 0776 26620, Fax 0776 26620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Regionale 630, km. 28,400, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.277337, 13.706322)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un locale uso ufficio ubicato al primo piano del complesso produttivo denominato "Centro Leonardo". Tale costruzione è sita in località Grata, prospiciente la S.R. 630, a circa 4 Km dalla Casa Comunale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/05/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Erminio Montanelli

L'accesso forzoso si è reso necessario in quanto il debitore ha dichiarato di aver smarrito le chiavi della porta d'accesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Regionale 630, km. 28,400, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento dai quali è emerso che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni dei registri immobiliari. Tale documentazione risulta carente dell'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina a nord con il terrazzo comune di accesso alle varie u.i. (bene comune non censibile - sub. 42), ad est con altro locale uso ufficio (sub. 38), a sud con locale uso laboratorio (sub. 24) e ad ovest affaccia sulla corte comune del fabbricato (B.C.N.C. - sub. 42).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	112,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,60 m	primo
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2006 al 25/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 39 Categoria F3 Piano 1
Dal 25/01/2007 al 07/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 39 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 908,96 Piano 1
Dal 07/01/2008 al 08/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 39 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,0 vani Rendita € 991,60 Piano 1
Dal 08/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 39 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 991,60



		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 587, Sub. 39 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 991,60 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	587	39		A10	1	6 vani	121 mq	991,6 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente C.T.U. ha riscontrato una lieve discordanza catastale, consistente nell'esistenza di tramezzature in cartongesso atte a delimitare due ambienti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dalla copertura, dai lucernai e dall'infilso/vetrata prospiciente il terrazzo comune.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato essendo ubicato in un fabbricato con più u.i. è inserito in un contesto condominiale con parti comuni, come la corte, le scale, la rampa di accesso (facenti parte dei beni comuni non censibili) e parti strutturalmente comuni (murature portanti, copertura, ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il complesso produttivo di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato realizzato a due piani fuori terra con struttura portante in cemento armato prefabbricato. Il piano terra ha destinazione commerciale, mentre il piano primo, che ha accesso sia pedonale che carrabile, ha destinazione prevalentemente direzionale/uffici.

L'unità immobiliare, è l'ultima ubicata sul lato Nord del "corpo B" e vi si accede tramite terrazzo comune, prospiciente sulla S.R. 630, coperto con pensilina in plexiglas.

L'immobile oggetto della presente è a pianta quadrata; la parete dove vi è la porta di ingresso è costituita quasi interamente da vetrata con infisso in alluminio anodizzato e mono vetro, porzioni della predetta vetrata sono costituite da aperture a vasistas; altre due finestre, sempre con apertura a vasistas, sono ubicate sul lato ovest; inoltre ha dei lucernai sulla copertura. E' pavimentato con piastrelle cm. 40 x 40 tipo ardesia, ha un'altezza interna di m. 3,60; all'interno del locale è stato realizzato un soppalco (non praticabile) con struttura in legno e tramezzatura in cartongesso, al fine di creare due ambienti con superfici rispettivamente di mq. 13,80 e mq. 8,90, con altezza m. 2,35. Al cento della parete lato est vi è il w.c. e l'antibagno, entrambi pavimentati e rivestiti con piastrelle cm. 20 x 20, fino all'altezza di m. 2,00; all'interno dell'antibagno vi è un lavabo ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda, mentre all'interno del w.c. vi è il vaso ed un piatto doccia. L'immobile è dotato di quadro elettrico, impianto citofonico, elettrico e telefonico, questi ultimi due in parte sotto traccia ed in parte con canaline a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1985 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Latina	07/05/1985	954	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	08/05/1985	6351	5144
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/06/2005 al 08/01/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	30/06/2005	96685	25898



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	01/07/2005	21351	10726
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Fuccillo	08/01/2008	104420	28345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina		612	413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Latina il 09/01/2008
Reg. gen. 613 - Reg. part. 119
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00



Interessi: € 140.000,00
Rogante: Notaio Guido Fuccillo
Data: 08/01/2008
N° repertorio: 104421
N° raccolta: 28346

- **Atto Giudiziario** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Latina il 15/10/2019
Reg. gen. 23218 - Reg. part. 3733
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.088,59
Rogante: Giudice di Pace di Cassino
Data: 22/11/2018
N° repertorio: 2196

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 02/01/2023
Reg. gen. 18 - Reg. part. 12
Quota: 171
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Spigno Saturnia, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona "D-5 Destinata ad insediamenti di attività industriali, artigianali, di servizio" della Variante al Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino. Il Piano si attua a mezzo di concessione edilizia e con: Indice di fabbricazione fondiario 3 mc/mq. Lotto minimo 2500 mq. Rapporto di copertura 1/4. Altezza max delle costruzioni 12 ml. Distanza delle costruzioni dai confini 7,50 ml. Parcheggi e verde escluse le sedi varie, non inferiore al 10% della superficie del lotto, e comunque si prescrive per i parcheggi l'applicazione della Legge n. 122 del 24/02/789 e nel rispetto dell'art. 12. In alternativa alle prescrizioni stabilite, previo Nulla Osta del Consorzio, e possibile applicare quanto previsto dall'art. 12 paragrafi 1 e 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta di accesso agli atti, inoltrando pec al Comune di Spigno Saturnia, per avere copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sull'immobile oggetto della presente. Il Geom. **** Omissis **** responsabile del servizio, dopo aver effettuato le dovute ricerche tramite i registri dell'ufficio, mi ha fatto visionare un copioso fascicolo riguardante il Permesso di Costruire n. 8 del 31/03/05, Pratica Edilizia Prot. n° 7754/'04, rilasciato alla Società "Leonardo Trade Building S.p.a.", riguardante un complesso polifunzionale, industriale e produttivo, da realizzarsi in località Grata, in adiacenza alla S.S. 630



Cassino-Formia (in allegato). Dall'esame del progetto approvato, è emerso che la tramezzatura interna non era prevista nella predetta Autorizzazione. Infine non risultano ulteriori Autorizzazioni a nome della Società eseguita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 636,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.273,52

A seguito di richiesta inoltrata al sig. **** Omissis **** amministratore pro-tempore del condominio complesso polifunzionale "Leonardo Team", lo scrivente riceveva dettaglio della situazione debitoria in capo all'unità immobiliare oggetto della presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Regionale 630, km. 28,400, piano 1
L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un locale uso ufficio ubicato al primo piano del complesso produttivo denominato "Centro Leonardo". Tale costruzione è sita in località Grata, prospiciente la S.R. 630, a circa 4 Km dalla Casa Comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 587, Sub. 39, Categoria A10



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 137.093,00

La tramezzatura in cartongesso, può essere sanata in quanto trattasi di opere interne, altrimenti va demolita per il ripristino dello stato ante opera.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Spigno Saturnia (LT) - Strada Regionale 630, km. 28,400, piano 1	124,63 mq	1.100,00 €/mq	€ 137.093,00	100,00%	€ 137.093,00
				Valore di stima:	€ 137.093,00

Valore di stima: € 137.093,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 134.593,00

Il deprezzamento calcolato è dovuto agli oneri di regolarizzazione urbanistica della tramezzatura interna in cartongesso non autorizzata.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 11/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Giulio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Guido Fuccillo
- ✓ Altri allegati - planimetria di rilievo del bene
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 08 del 31/03/05, stralcio progetto e istanza Comune
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralcio Variante al P.R.G. del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino, con stralcio Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ Altri allegati - situazione debitoria nei confronti del condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Spigno Saturnia (LT) - Strada Regionale 630, km. 28,400, piano 1
L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un locale uso ufficio ubicato al primo piano del complesso produttivo denominato "Centro Leonardo". Tale costruzione è sita in località Grata, prospiciente la S.R. 630, a circa 4 Km dalla Casa Comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 587, Sub. 39, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Spigno Saturnia, è risultato che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona "D-5 Destinata ad insediamenti di attività industriali, artigianali, di servizio" della Variante al Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino. Il Piano si attua a mezzo di concessione edilizia e con: Indice di fabbricazione fondiario 3 mc/mq. Lotto minimo 2500 mq. Rapporto di copertura 1/4. Altezza max delle costruzioni 12 ml. Distanza delle costruzioni dai confini 7,50 ml. Parcheggi e verde escluse le sedi varie, non inferiore al 10% della superficie del lotto, e comunque si prescrive per i parcheggi l'applicazione della Legge n. 122 del 24/02789 e nel rispetto dell'art. 12. In alternativa alle prescrizioni stabilite, previo Nulla Osta del Consorzio, e possibile applicare quanto previsto dall'art. 12 paragrafi 1 e 2.

Prezzo base d'asta: € 134.593,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.593,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Spigno Saturnia (LT) - Strada Regionale 630, km. 28,400, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 587, Sub. 39, Categoria A10	Superficie	124,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dalla copertura, dai lucernai e dall'infilso/vetrata prospiciente il terrazzo comune.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un locale uso ufficio ubicato al primo piano del complesso produttivo denominato "Centro Leonardo". Tale costruzione è sita in località Grata, prospiciente la S.R. 630, a circa 4 Km dalla Casa Comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

